

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合、はチェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 20 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 18 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 3 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 日 午前 11 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に買受申出保証額を振り込んだ旨の 金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付 した買受適格証明書を有する者又は買受けについて農地法上の許 可若しくは届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることが できます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 20 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,450,000 4,360,000		1,090,000	29,638	7,155



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町 33番地5

建物の名称 吉祥院ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西ノ庄向田町 33番5の228

建物の名称 228

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.94平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町33番5

地 目 宅地

地 積 8150.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院向田東町20番2

地 目 宅地

地 積 25.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町 33 番地 5

建物の名称 吉祥院ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西ノ庄向田町 33 番 5 の 228

建物の名称 228

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 51.94 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町 33 番 5

地 目 宅地

地 積 8150.86 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院向田東町 20 番 2

地 目 宅地

地 積 25.94 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 265



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 265



令和7年(ヌ)第40号
(物件1)
令和7年5月7日受理
令和7年6月9日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町 33番地5

建物の名称 吉祥院ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西ノ庄向田町 33番5の228

建物の名称 228

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.94平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町33番5

地 目 宅地

地 積 8150.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院向田東町20番2

地 目 宅地

地 積 25.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家)として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 6,050円 修繕積立金 9,900円 上下水道料(使用量による)円 円 円	令和7年5月12日現在 ☒ 滞納がある 令和4年6月分～令和7年5月分 合計556,372円(水道料滞納額53,530円を含む)
管理費等照会先	互光建物管理株式会社	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 本件建物

- (1) 本件建物が存在する一棟の建物はA棟からE棟の5棟から成っており、本件建物はB棟の2階に存在する。
- (2) 玄関付近には債務者姓の表札がある。
- (3) 債務者の亡母あての郵便物が多数存在する。
- (4) キッチン天井クロスが剥がれや壁紙の汚れなど経年劣化による損傷等が認められる。
- (5) 浴室やキッチンの設備は老朽化が認められ、通常の使用ができない可能性がある。
- (6) 衣類、壊れた電化製品、カンなどのゴミ類が大量に残置されている。
- (7) 仏壇、位牌、遺骨、遺影が存在する。
- (8) 玄関ドアの2つの鍵のうち上部の鍵穴に封がされており、通常の使用が可能か不明である。
- (9) ライフライン調査の結果、ライフラインは停止状態にある。
- (10) 家屋公課証明書の本件建物の評価床面積は60.85㎡である。

2 敷地権の目的である土地（符号1及び符号2の土地）

- (1) 本件一棟の建物の敷地として利用されている。
- (2) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- (3) 西側で私道に接面しているが、この私道は建築基準法上の非道路である。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
管理組合法人	1 本件一棟の建物は、規約共用部分として、集会所、管理人室があります。 2 本件一棟の建物は、設備として、駐車場62台、駐輪場、来客用駐車場があります。 3 本件マンションでは、現在、ペットの飼育は不可です。飼育不可となる以前から飼育されている入居者はペット飼育細則に基づいて飼育しています。
管理会社	1 本件マンションには、民泊禁止規定があります。 2 管理人は、日勤で月曜日から土曜日午前9時から午後5時までです。 3 滞納管理費等以外に債務者に対する徴収費用として、弁護士費用等305,000円があります。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件1の建物は、亡母相続人の債務者が居宅（空家）として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、3ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 8 日 11 : 30 - 12 : 00	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函 管理組合法人理事長及び会計担当者と面談
7 年 5 月 8 日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付、管理会社宛照会書送付 ライフライン調査
7 年 5 月 1 2 日 : - :	当庁	管理組合法人宛照会書送付 (FAX)
7 年 5 月 2 3 日 10 : 10 - 10 : 15	当庁	管理組合法人宛追加照会 (電話)
7 年 5 月 2 7 日 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
7 年 5 月 2 8 日 13 : 25 - 13 : 30	当庁	管理会社宛追加照会 (電話)
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 5 月 2 7 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	京都市南区吉祥院西ノ庄岡田町				地番	33番5			
出力	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年3月19日

京都地方法務局

地図整理番号：M59261

登記官



地番区域見出

吉祥院
向田東町

請 求 部	所 在	京都市南区吉祥院向田東町			地 番	20番2		
出 力 尺	1/600	精 度 区	座 標 系 又 是 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	主地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項	

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建 物 區 面
各 階 平 面 區 面

228

家屋番号

京都市南区吉祥院西ノ庄向田町3番地5

建物番号 228 号

作 製 年 月 日

作製者

2. 階部分:

A diagram of a rectangle with dimensions 5'30" and 08'6". The vertical side is labeled 5'30" and the horizontal side is labeled 08'6".

麵床

$$9.80 \times 5.30 = 51.9400 \text{ m}^2$$

請人

写真摄影构图方向

单位	1200	1000m
----	------	-------

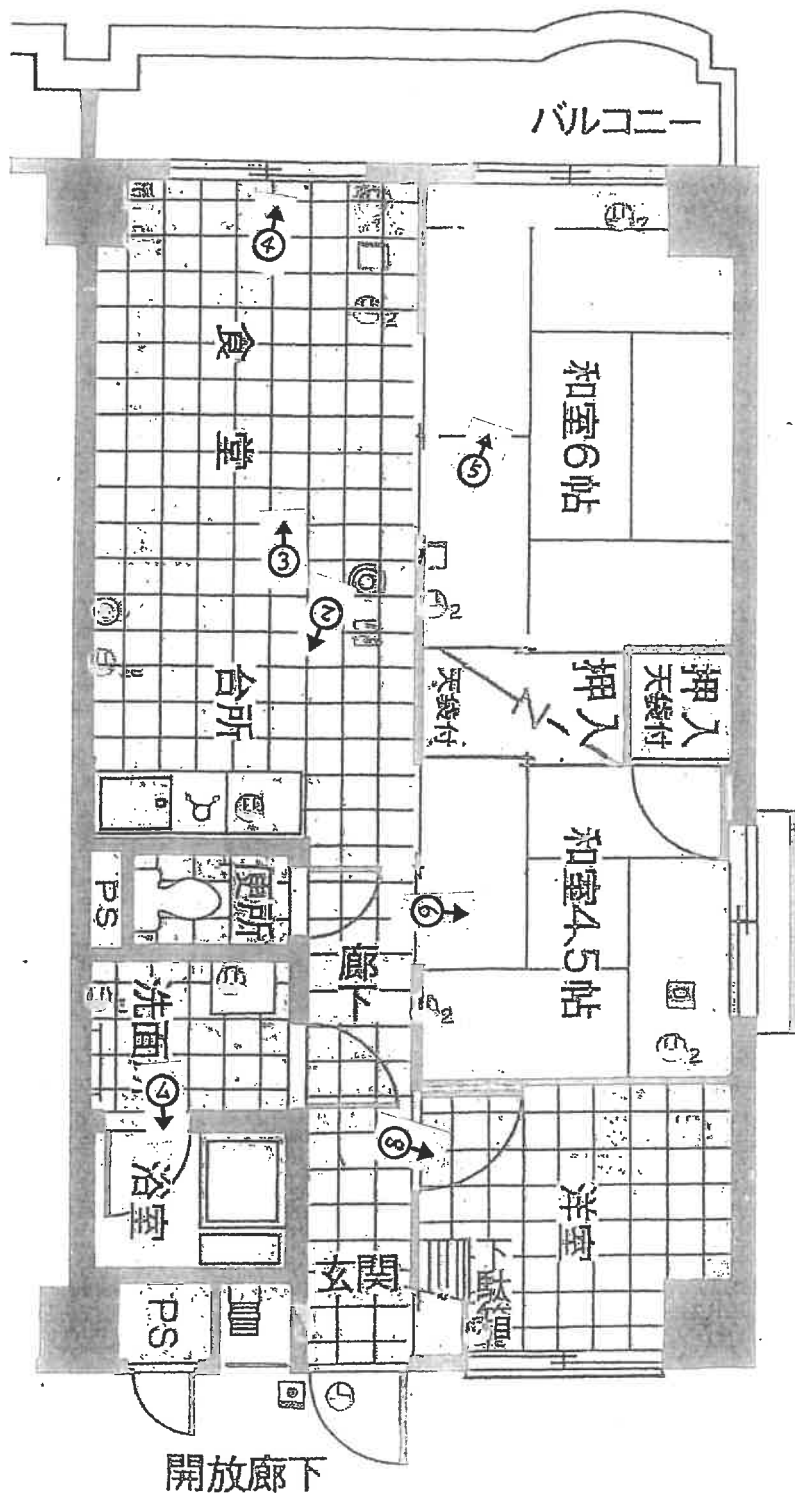
(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年3月19日

京都地方法務局

製品品質

地区管理番号: M59260



建物見取図

写真撮影位置方向

物件1の一棟建物



1



2



3



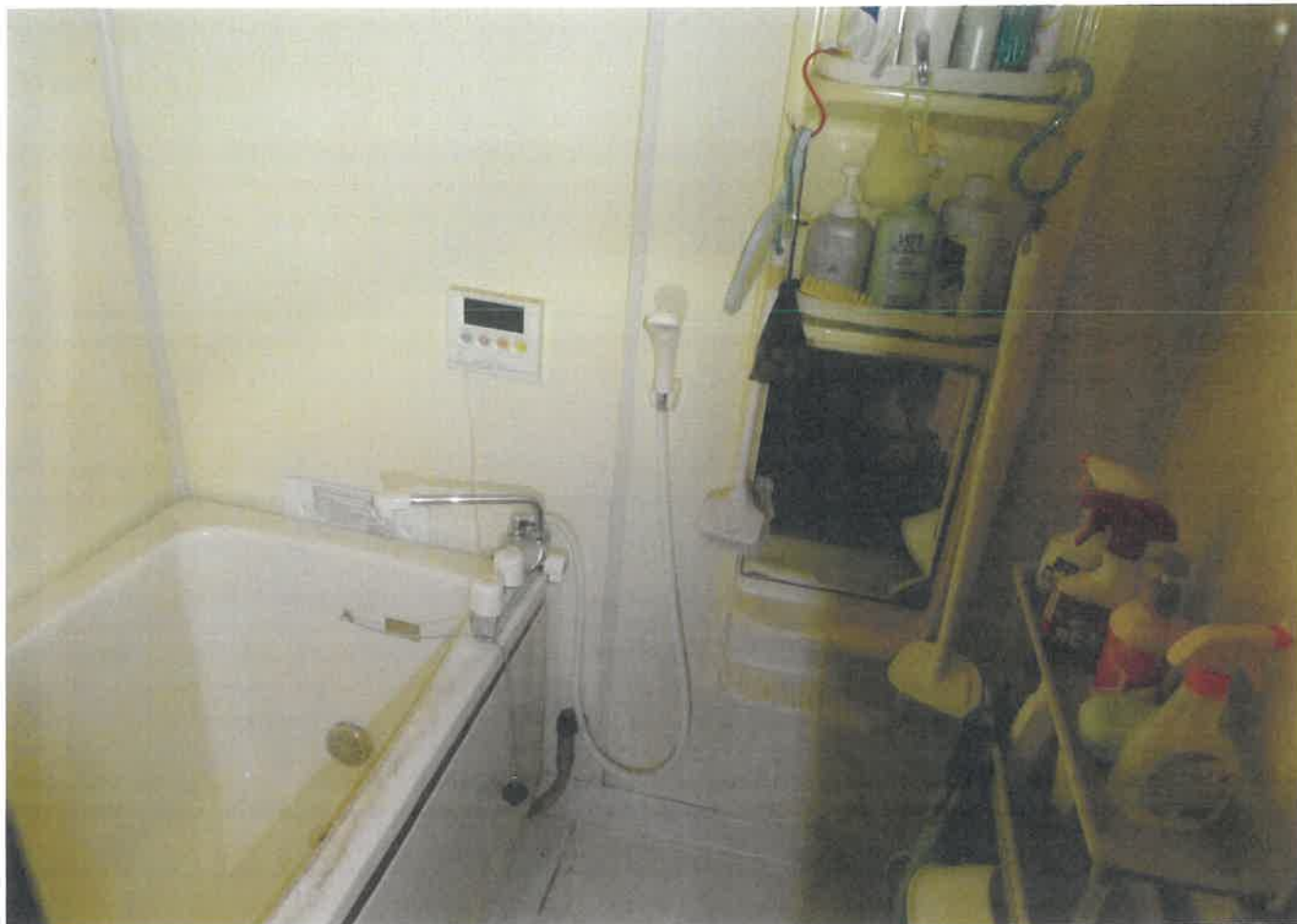
4



5



6



7



8

令和 7 年 (又) 第 40 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 5,450,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	・ 目的建物については敷地権の設定登記がなされているが、一棟の建物のうち一部の専有部分については敷地権の登記がなく、土地の共有持分の登記がされている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「西大路」駅の北西方・道路距離約 1.2 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模な分譲マンションのほかに、工場、事業所等が見られる工住混在地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31 m 第9種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約75 m、奥行約 100 mの 略整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 西側幅員 約 7.9 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法 非道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・本件敷地の西側と南側には、稼働中の事業所または工場が立地している。 ・過去の地図等によると本件敷地は工場敷地として利用されていた。 ・京都市税務事務所での調査によると本件敷地の北端の一部157.33㎡が道路として取り扱われて課税面積から除外されている。また、この部分とは別に、現地調査及び隣接地の地積測量図によると、本件敷地西側私道の約半分程度は本件敷地から私道負担として提供されたものである。 ・西側私道は接面する土地への出入りに利用されているほか、南北の通り抜けのために不特定多数が通行している。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	吉祥院ガーデンハイツ
建物の用途	共同住宅 (A棟からE棟の5棟総戸数413戸のうち、目的物件の属するB棟の総戸数は84戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載): 昭和49年3月12日 新築 経過年数: 約 51 年 経済的残存耐用年数: 約 9 年
構造	鉄筋コンクリート 造 9 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 吹付タイル 等 その他:
設備等	管理人室、集会所、管理組合事務所、エレベーター5基(A棟・C棟)、敷地内駐車場62台、駐輪場等
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: 吉祥院ガーデンハイツ 管理組合法人 管理方式 委託管理 管理会社 互光建物管理株式会社 管理形態 管理人日勤 (月～土 9:00～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年3月 31日現在 296,162,050 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 修繕済(令和6年3月) 駐車場の空き状況: 空きなし 規約で特に留意すべき事項: ペット不可 その他: ・本件マンションは建築確認、工事完了検査ともに行われている。 ・本件マンションにオートロックのエントランスはない。 ・目的物件の属するB棟1階には店舗がある。 ・修繕積立金はマンション全体での金額である。 ・管理規約上ペット飼育は禁止されているが、平成18年3月以前から本件マンション内で飼育されているものは例外的に認められている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	2 階 (228 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 51.94 m ² (登記面積)
間 取 り	3DK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : 石膏ボード、木質板張り等 床 : じゅうたん、畳、クッションフロア等 内 壁 : 布クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管理費: 6,050 円 (月額) 修繕積立金: 9,900 円 (月額) 滞納額: あり 556,372 円 (令和7年5月12日 現在) その他: 滞納額には水道料を含む。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・目的建物の属するB棟にエレベーターはなく、B棟2階はエレベーターのあるA棟及びC棟に直接は繋がっていないため、目的建物へはエレベーターで直接アクセスできず、階段を利用する必要がある。 ・目的建物内には、多量の家財道具や動産、家庭ごみ等が放置されている。 ・非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
290,000	51.94	0.19	2,860,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 51 年、経済的残存耐用年数 9 年、残価率 0.10

の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.20)
= 0.19

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
158,000	0.98	8,176.80	1.00	265 / 100000	3,360,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都南 9-6

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
163,000 × 103/100 × 100/100 × 100/106 = 158,000

◇時点 修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： なし (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/102 × 100/104 × 100/100 × 100/100 = 100/106

イ 個別 格 差：角地、私道負担等 (0.98)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
2,860,000	3,360,000	1.00	6,220,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市南区吉祥院西ノ庄向田町:地番略	京都市南区吉祥院西ノ庄向田町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	2 階 / 9 階	7 階 / 9 階
面積	約 44 ㎡ (壁芯)	約 44 ㎡ (壁芯)
建築時期	昭和49年3月	昭和49年3月
取引時点	令和7年2月	令和6年12月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	180,000 円/㎡	245,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標準化 補正	地域品 等比較	建物品 等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	180,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$			167,000
B	245,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{122}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$			167,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。									基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)
									167,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
167,000	1.00	51.94	8,670,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

(1) 収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
900,000	1.00	8%	0.70	7,880,000

ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
 イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
 ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 8% と判断した。
 エ その他 補 正 : 改装を要す (0.70)

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	6,220,000	100%	6,220,000
② 比準価格	8,670,000	100%	8,670,000
③ 収益価格	-----		7,880,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	8,510,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後 の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
8,510,000	90%	80%	89%	100%	5,450,000

イ 市場性修正： 動産や家庭ごみが放置されていること、管理状態に劣ること、エレベーターで直接アクセスできず階段を利用する必要があること等を考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都南9-6)
- 所 在 : 京都市南区吉祥院前河原町21番
- 価 格 : 163,000 円/㎡
- 位 置 : JR東海道本線「西大路」駅の北西 方、道路距離約 830 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 1,427 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 8 m 市道
- 用途指定等 : 工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 300 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中小規模工場の中に住宅等が混在する工業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1: 敷地総額 631,172,300 円 (× 持分割合 265 / 100000)
- 建 物 1,848,600 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町 33番地5

建物の名称 吉祥院ガーデンハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西ノ庄向田町 33番5の228

建物の名称 228

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.94平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市南区吉祥院西ノ庄向田町33番5

地 目 宅地

地 積 8150.86平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市南区吉祥院向田東町20番2

地 目 宅地

地 積 25.94平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



物 件 目 録

土地の符号 2

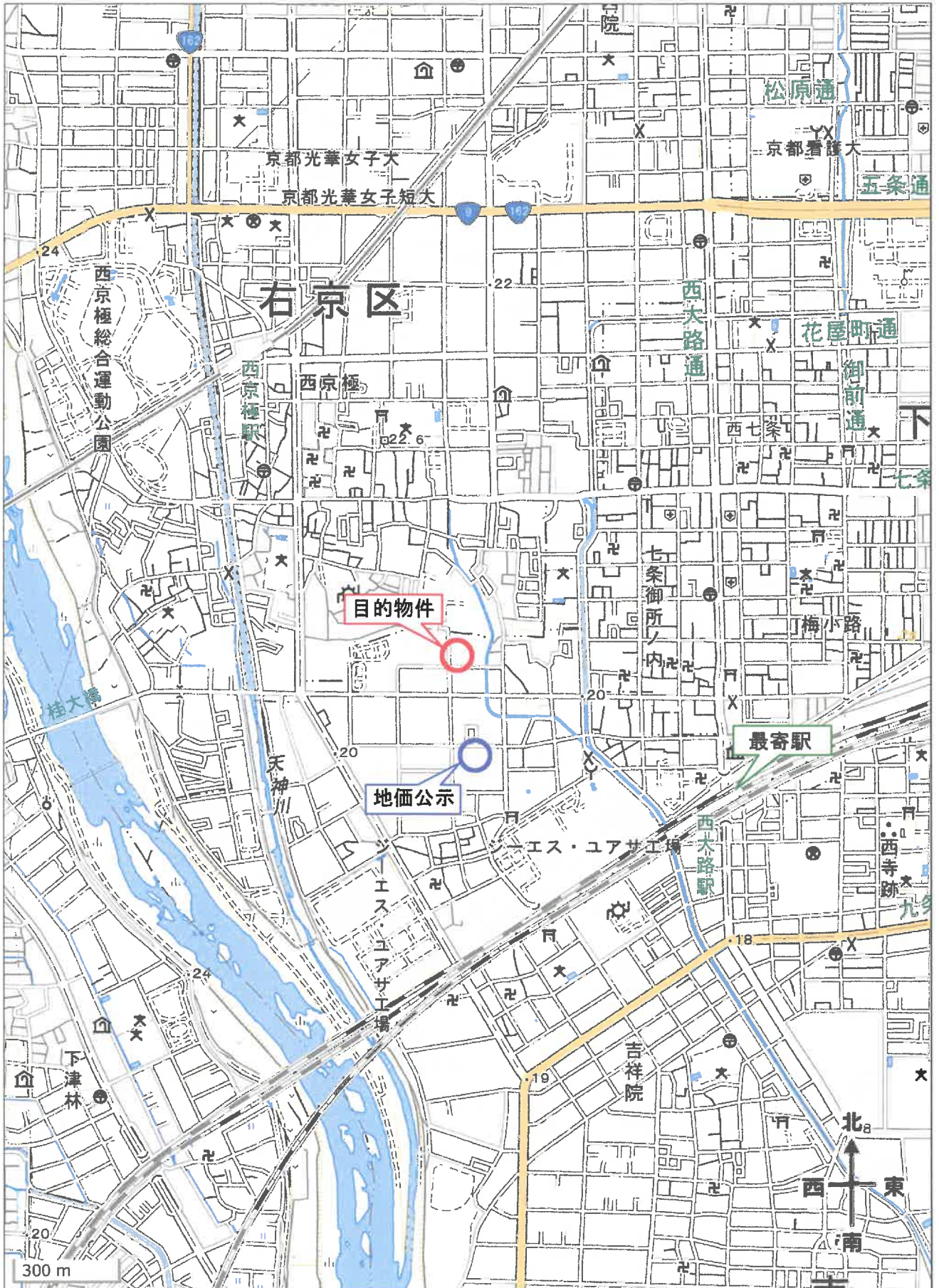
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の265



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用